

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET

JOHN OLE HANSEN

SIDEN 1984



Nykøbingvej 86

4850 Stubbekøbing

Pris	395.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.273 kr.
Netto	1.811 kr.
Ejerudgift (md)	1.671 kr.
Boligareal	124 m ²
Kælderareal	9 m ²
Udhus	20 m ²
Grundareal	4.563 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1897/1981
Sagsnummer	2026346
Ejendomstype	Villa
Energimærke	G

Håndværker tilbud med stor grund og fantastisk udsigt.

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026



Velkommen til Nykøbingvej 86.

Tilbage trukket fra vejen og med dejlig udsigt over landskabet, finder du denne nedlagte landejendom. Beliggende når nord-/østfalsters smukke kystområder og ca. 2 km til den gamle købstad Stubbekøbing med indkøbsmuligheder, havnemiljø, lystbådehavn, færgefart til Bogø (sommermåned) og meget mere.

Ejendommen trænger til gennemgribende renovering, beboelsen og udhus/garage kan benyttes. Nuværende ejer ville på sigt have fjernet den gamle stald, og den tidligere rundbue hal er af tidligere ejer pillet ned (fundamentet er bevaret).

Vil du gerne bo i naturskønne omgivelser og alligevel nær mortovejstilkørslen ved Farøbroerne, så kan denne ejendom måske være noget for dig.

Grunden er på 4563 m² og heraf vej 190 m².

Selve boligen er indrettet med:
Entré med trappe til 1. sal. Hyggelig stue. Stue/stort soveværelse.
Værelse/kontor. Lyst køkken med skøn udsigt. Viktualierum og depotrum.
Bagindgang. Badeværelse.

Førstesalen er udnyttet med: Repos og værelse samt uudnyttet loftsrum.

Garage med diverse udhusrum. Drivhus. Gammel stald som er i dårlig stand. Udhus med nyere pillefyr.

Mulighed for at nyde den smukkeste solnedgang.

Der er indlagt fibernet.

Mulighed for at opnå flexbolig tilladelse.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026



Luftfoto



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Set fra haven



Stue

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026



Soveværelse/stue



Køkken



Badeværelse



Kontor/værelse



1. sal



1. sal

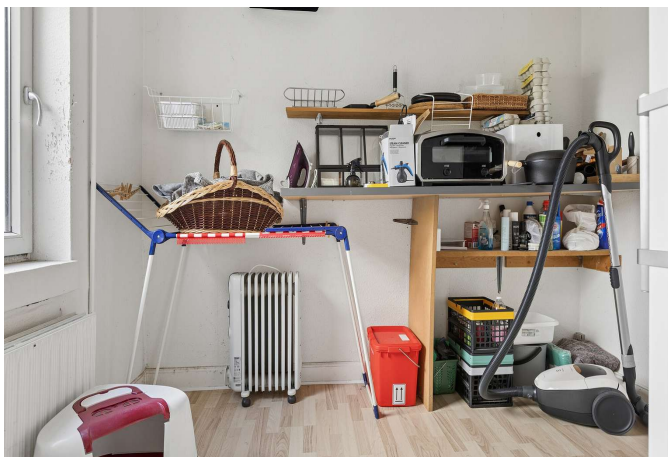
Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

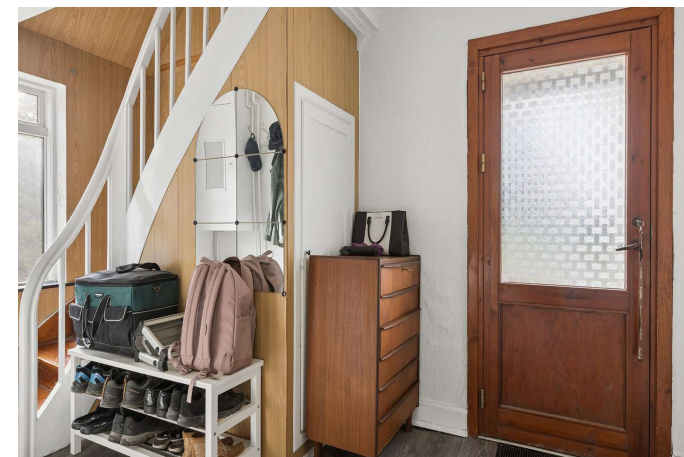
Dato: 02.10.2026



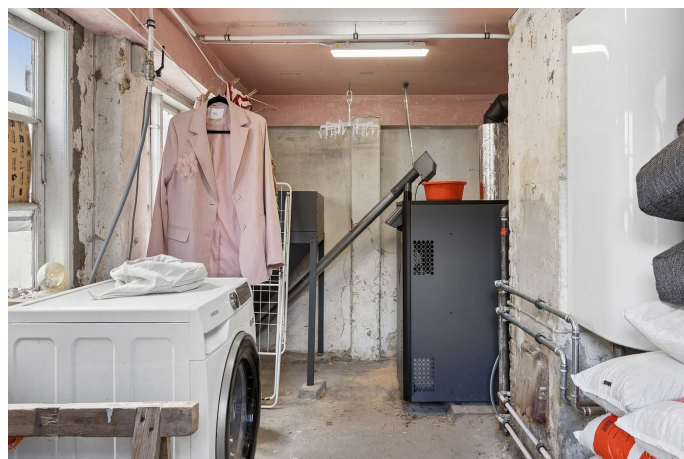
1. sal



depotrum



Entrè med trappe til 1. sal



Udhus / Nyt pillefyr



Udsigt



Terrasse

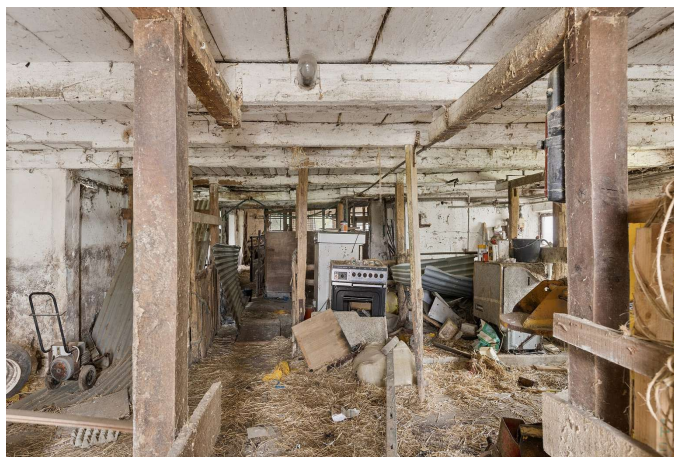
Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

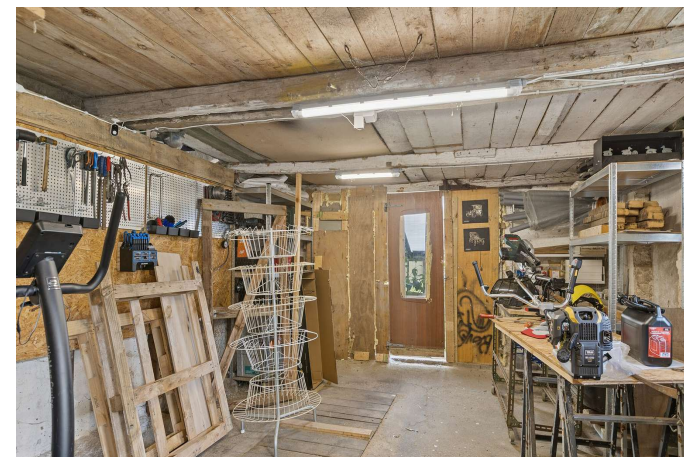
Dato: 02.10.2026



Udhus/garage



Den gamle stald



Udhus/værksted



Bagindgang



Ejendommen



Udendørs

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026



Set fra haven



Set fra haven

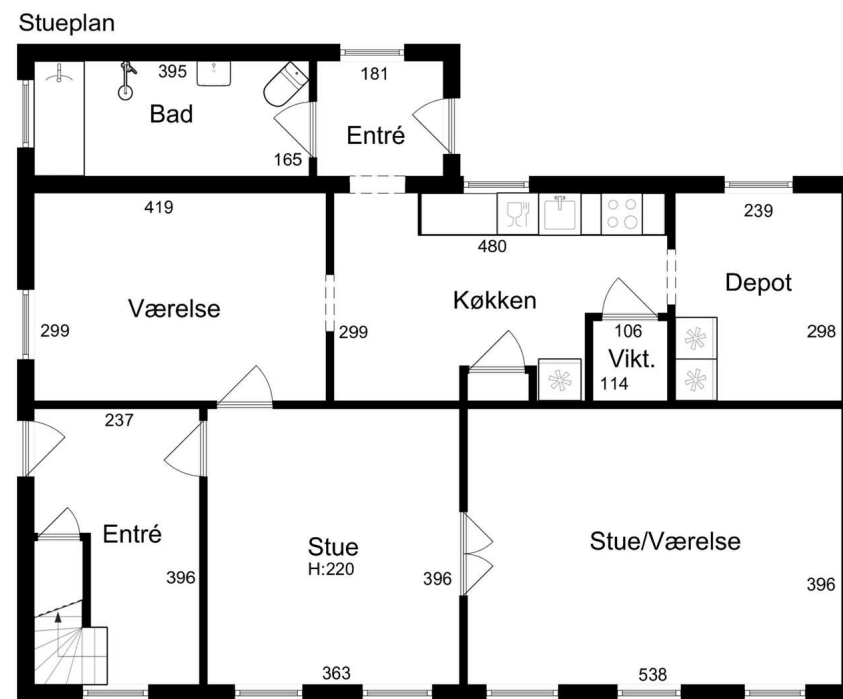
Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026



Alle plan (1x1)



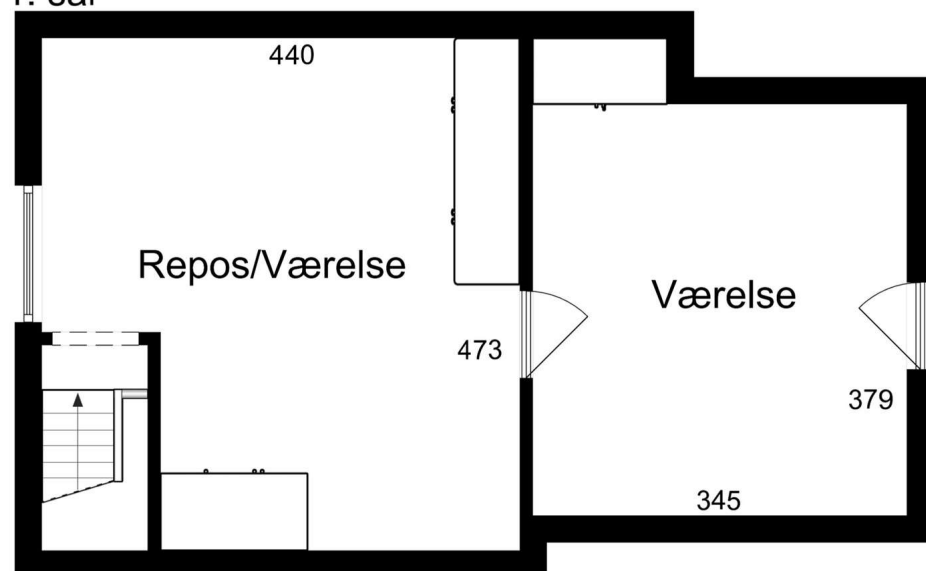
Stueplan

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

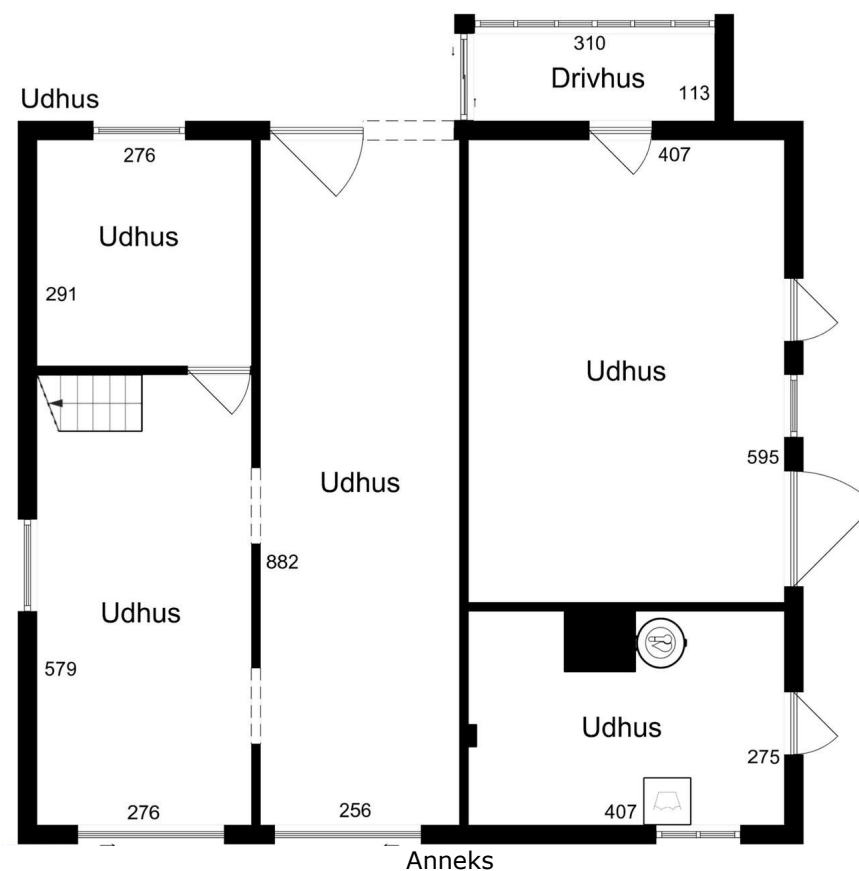
Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026

1. sal



1. sal

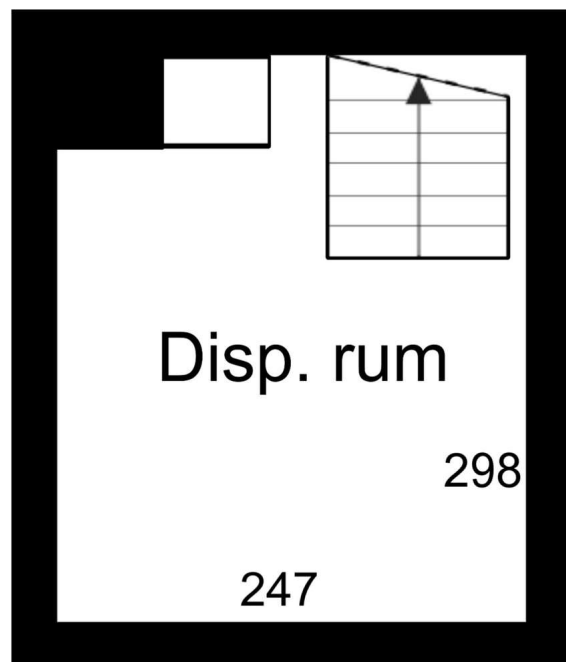


Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

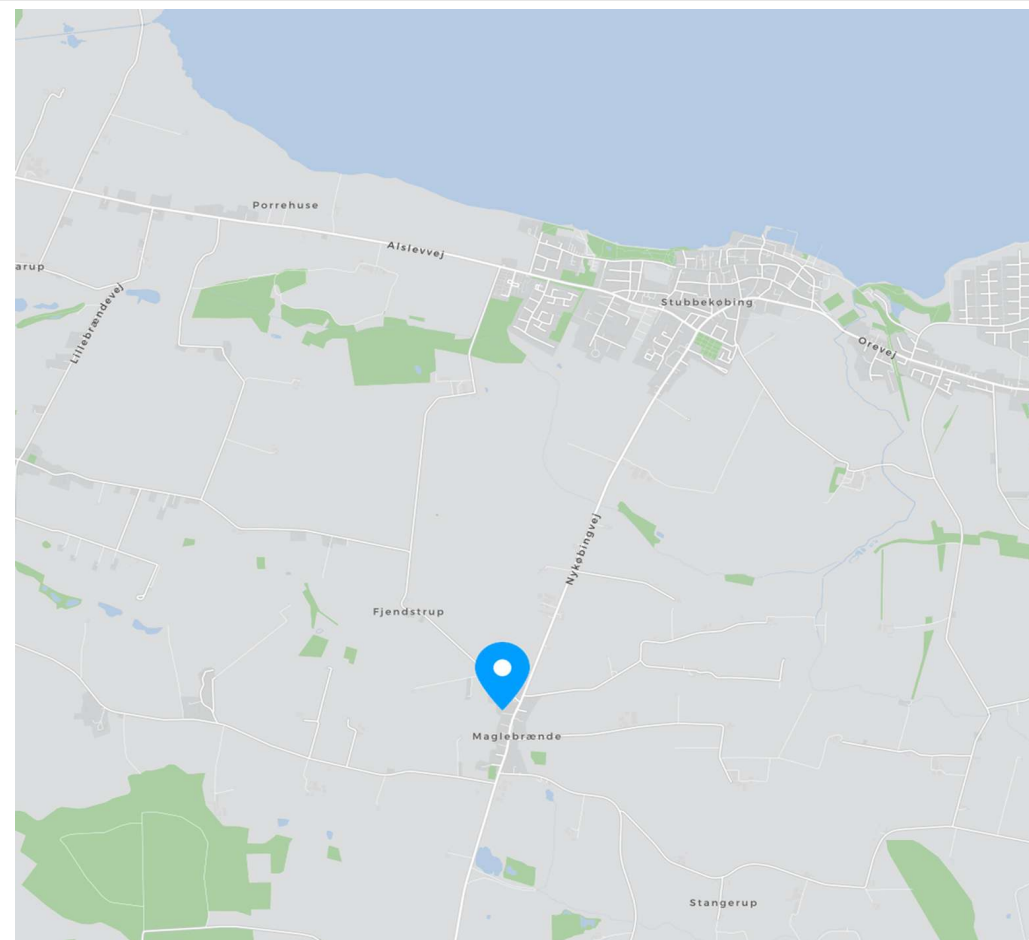
Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026

Kælder



Kælder



Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Zonestatus:

Vej:

Opført/ombygget år:

Villa

Beboelse

Guldborgsund

4b Maglebrænde By, Maglebrænde

9457798

Landzone

Privat fællesvej

1897/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

2024

599.000

229.000

479.200

183.200

Arealer**

Grundareal:

- heraf vej

Boligareal i alt:

Øvrige arealer:

Kælder:

Tiloversbleven landbrugsbygning:

Tiloversbleven landbrugsbygning:

Tiloversbleven landbrugsbygning:

Udhus:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

4.563 m²

190 m²

124 m²

9 m²

228 m²

34 m²

90 m²

20 m²

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab (Wasco), Opvaskemaskine (Wasco), Komfur (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.07.1949 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

- Nr. 2: 12.12.1979 - Dok om byggelinier mv Vedr 3-Q MAG 30_BH_585 Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320

- Nr. 3: 01.08.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -

- Nr. 4: 20.12.1999 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 4-AB

- Nr. 5: 12.03.2013 - DEKLARATION om spildevandsledninger i forbindelse med separatkloakering af Maglebrænde

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice. Der er forbehold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

SÆLGERS FORBRUG AF TRÆPILLER HAR VÆRET SVARENDE TIL KR. 18.000 ÅRLIGT

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 2026346
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 02.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.444	Kontantpris	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	2.913	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.657
Husforsikring	kr.	9.462	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	478	I alt	kr.	417.907
Skorstensfejning/anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.054			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.273 md. / 27.280 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.811 md. / 21.737 år v/26,96 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et kon-
verterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert
kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Nykøbingvej 86, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 395.000	Sagsnr.: 2026346 Ejerudgift/md.: kr. 1.671 Dato: 02.10.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk